



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31
51160 AÏ-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE D'ÉTOGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 18 juillet 2017
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

À ÉTOGES, le :

Le Maire, Jean-Pierre URIEL :

RÉVISION
Projet arrêté le : 18 juillet 2017
Approuvée le :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
--

DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

I Zones AU1 et AU1A à développer dans le cadre de l'application du PLU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Pour la zone AU1, les réseaux existants à proximité (à l'intérieur du lotissement Les Boqueux) permettent le développement de la zone grâce à des extensions.

La construction est autorisée au fur et à mesure de l'équipement de la zone en voirie et réseaux.

La zone AU1 est essentiellement destinée au développement de l'habitat.

Cependant, elle peut admettre des constructions à usage de commerce, artisanat, service, vitivinicole ou encore de bureaux.

Une seule zone de ce type est définie dans le plan local d'urbanisme. Elle est située au lieudit « Les Boqueux ».

La zone AU1A est destinée aux activités artisanales, de services ou commerciales.

Les constructions à usage d'habitation y sont admises à condition d'accompagner des bâtiments d'activité. Des activités et/ou structures communes telles notamment les maisons de retraite et les pôles médicaux y sont également admises.

Une seule zone de ce type est définie dans le plan local d'urbanisme au lieudit « Les Longues Raies ».

La zone AU1 constitue une prolongation de la zone urbaine voisine (lotissement des Boqueux) avec les mêmes caractéristiques quant au type de constructions admises.

La zone AU1A a pour spécificité d'être destinée aux activités économiques pour faciliter leur installation plus en dehors des zones d'habitat afin d'éviter d'éventuelles nuisances.

Compte tenu de leurs spécificités bien différentes et de leur unicité chacune dans leur genre, le développement de ces zones peut se faire indépendamment l'une de l'autre et cela en fonction des besoins et demandes en nouvelles installations qui apparaîtront pendant la durée d'application du document d'urbanisme.

Chacune de ces zones peut également être développée soit en totalité soit par phases successives, toujours en fonction des besoins de la commune.

Par conséquent, il n'est pas fixé de règle particulière concernant la programmation du développement de ces zones.

II Zone AU1 « Les Boqueux »

Compte tenu de ses dimensions, la zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

La circulation dans la zone doit être assurée avec une jonction sur le lotissement des Boqueux : « Allée du Chêne ».

Un accès direct sur la Route Départementale 18 devra aussi être réalisé pour permettre de répartir les accès au lotissement des Boqueux en deux endroits.

Une prolongation de la voirie est aussi à prévoir, pour permettre à plus long terme de desservir la zone An qui va être contiguë aux deux lotissements.

Les réseaux doivent être raccordés à ceux existants au lotissement « Les Boqueux ».

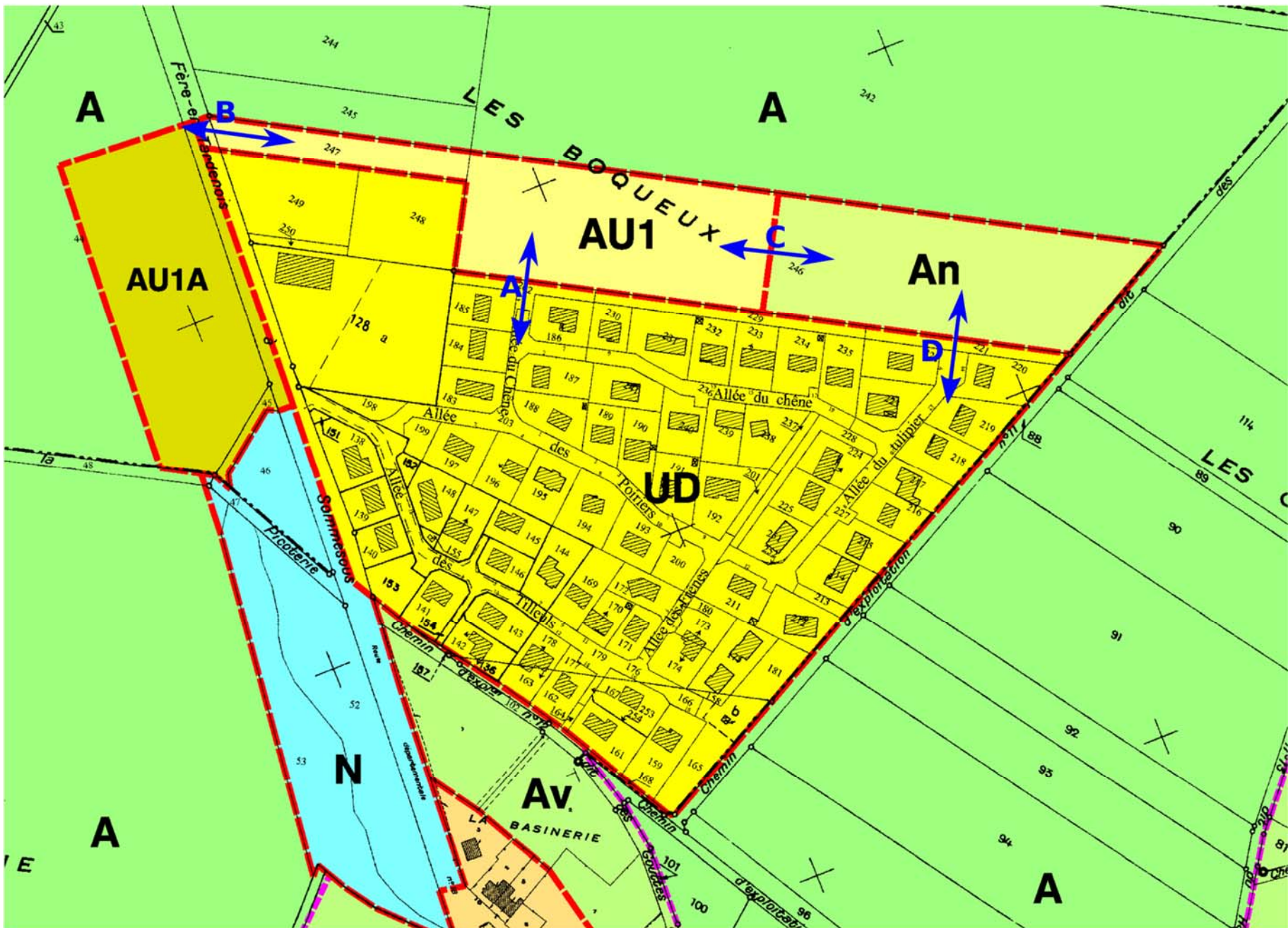
Aménagement des voiries de desserte de la zone :

Un accès à l'Allée du Chêne doit être aménagé depuis le point A, et un accès à la D18 doit être aménagé depuis le point B.

Un accès tel que C doit être prévu pour une prolongation de la voirie sur le secteur An de la zone agricole.

En interne à la zone, l'aménagement de la voirie doit assurer la liaison entre les points A, B et C.

De plus, la prolongation de la voirie par le point C doit prévoir d'assurer la liaison avec le point D, de manière à ne pas créer à terme un îlot en impasse et pour permettre une circulation globale à l'intérieur de la zone une fois la totalité de celle-ci aménagée.



III Zone AU1A « Les Longues Raies »

La zone AU1A peut être aménagée soit progressivement en partant impérativement du bas de la zone (côté agglomération) et en remontant progressivement, soit par aménagement d'ensemble.

Compte tenu de la circulation sur la RD18, une voie latérale devra être créée pour la desserte de la zone.
Cette voie ne doit avoir que deux accès sur la RD18.

Le développement de la zone doit se faire depuis le bas (du côté de l'agglomération) en progressant vers le haut (du côté des terres agricoles).

Aménagement des voiries de desserte de la zone :

Deux accès à la RD18 doivent être aménagés depuis le point A et le point B, la voie latérale à la RD18 reliant ces deux points.
L'accès B devra être réalisé à la fin de l'aménagement complet de la zone.

Dans le cas d'un aménagement progressif ne concernant pas la totalité de la zone, l'accès A sera réalisé et la voie latérale pourra avoir un accès provisoire sur la RD 18, tel que le point C sur le schéma suivant.

Cet accès évoluera en fonction de l'équipement de la zone. La prolongation de l'équipement de la zone entraînera un déplacement de l'accès provisoire, l'accès provisoire précédent devant alors être supprimé.

À terme, une fois la totalité de la zone aménagée, le deuxième accès se fera au point B, les accès provisoires ayant été supprimés au fur et à mesure de la progression de l'aménagement.

Eaux pluviales :

Compte tenu de la nature des sols de la zone, peu propice à l'infiltration des eaux de pluie, un réseau public de collecte des eaux pluviales sera créé pour la collecte des eaux de pluie des terrains créés dans la zone et des eaux de voirie.

Les eaux de pluie collectées seront dirigées vers le bassin actuellement utilisé pour le lotissement des Boqueux et situé dans la parcelle ZC 46.

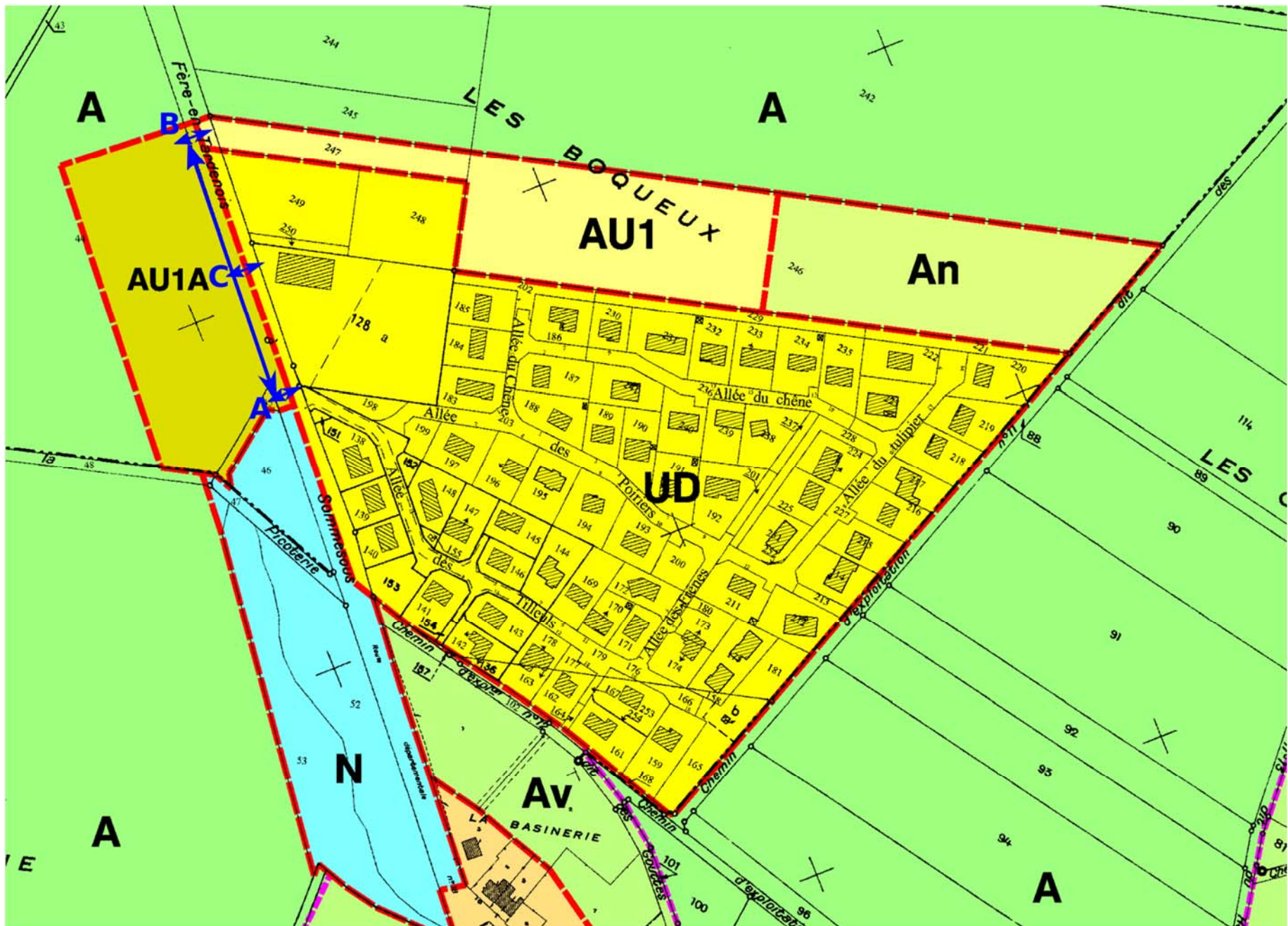
Eaux usées :

L'assainissement des eaux usées doit être fait par des systèmes d'assainissement individuels ou collectifs.

Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphone d'eau potable doivent être raccordés à ceux existants au lotissement « Les Boqueux » ou à ceux créés dans la zone AU1 si celle-ci se développe préalablement à la zone AU1A.

Le choix de raccordement d'un réseau à l'un ou l'autre des réseaux existants est laissé libre en fonction des caractéristiques techniques de ceux-ci et des facilités de raccordement.



P.L.U. d'ÉTOGES – Projet arrêté le 18/07/2017